

## **Redegørelse om inspektion i Kreditbanken A/S**

### **Indledning**

Finanstilsynet var i august 2024 på inspektion i Kreditbanken A/S (banken). Inspektionen var en kreditinspektion, hvor formålet var at vurdere bankens risikovillighed ved bevilling af erhvervsudlån i forbindelse med ejendomsfinansiering, herunder at vurdere kvaliteten af bankens bevillingsgrundlag samt bankens tilgang til værdiansættelse af fast ejendom.

### **Sammenfatning og risikovurdering**

Bankens beslutningsgrundlag indeholder ikke tilstrækkelige analyser og vurderinger, der tager hensyn til den usikkerhed, der kan være ved at finansiere projekter og udlejningsejendomme.

Finanstilsynet konstaterede i flere eksponeringer, at banken på bevillingstidspunktet ikke havde udarbejdet følsomhedsanalyser af likviditeten i de finansierede ejendomme hverken i forhold til lejeniveau, tomgang, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger eller rentestigninger på variabelt forrentet gæld.

Banken risikerer derfor at bevilge finansiering af ejendomme, hvor mindre ændringer i lejeniveauer, driftsudgifter mv. vil medføre, at nettolejen ikke er tilstrækkelig til at servicere renter og afdrag på finansieringen.

Banken har fået et påbud om, at der skal udfærdiges følsomhedsanalyser på alle eksponeringer, der indeholder ejendomsfinansiering.

Det kunne under gennemgangen af ejendomsudlån konstateres, at der blev bevilget en enkelt ejendomssag med negativ likviditet.

Erfaringerne fra finanskrisen og tidligere bankkriser er, at institutter, som fik meget store tab på ejendomsfinansiering, ydede udlån baseret på markedsværdierne af de finansierede ejendomme. Markedsværdierne kan falde betydeligt og desuden risikere at være overvurderede ved bevillingen af finansieringen. Der var generelt meget mindre tab i de tilfælde, hvor ejendomsfinansiering var baseret på, at der var positiv likviditet i de finansierede

ejendomme, og hvor det også fremadrettet kunne forventes at være tilfældet. Dvs. tilfælde hvor ejendommene kunne stå på egne ben. Derfor blev der indført regler herom.

Banken har fået et påbud om at sikre, at finansiering af ejendomme sker kreditmæssigt forsvarligt med udgangspunkt i, at en ejendom skal generere positiv likviditet.

Banken har endvidere fået påbud om at lave fyldestgørende analyser og korrekt opgørelse af kundens/koncernens reelle egenkapital/kapitalforhold.

Banken har efter den ordinære inspektion i 2023 udarbejdet og implementeret et nyt ejendomsskema, hvor der tillige beregnes likviditet i ejendommen og foretages følsomhedsanalyser. Ejendomsskemaet er dog først fuldt ud implementeret i august 2024, og må forventes at være med til at forbedre bankens beslutningsgrundlag ved ejendomsudlån.

Banken fik i forbindelse med den ordinære inspektion i 2023 et påbud omkring kvaliteten af bankens beslutningsgrundlag, dette gentages ikke på denne inspektion, da der har været et tidsmæssigt overlap. Bankens tiltag efter den ordinære inspektion vurderes at medvirke til forbedret og fyldestgørende beslutningsgrundlag.

Bankens individuelle solvensbehov er opgjort til 10,9 pct. pr. 30. juni 2024. Finanstilsynet vurderer, at det fortsat er dækkende.